ANLAGEWOHNUNG - IDEAL UND ZENTRAL - HELL SONNIG + BALKON - bis 31.8.2028 befr. verm.



Objektnummer: 9987

Eine Immobilie von K&K Immobilien DI Wittmann GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,10 m²
Gesamtfläche:	91,60 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	36,90 kWh / m² * a
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	176,75 €
USt.:	17,68 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Peter Wittmann

K&K Immobilien DI Wittmann GmbH
Apollogasse 22/1A








JUNKERS
K&K


K&K

Objektbeschreibung

Diese sehr schön gegliederte rund 90 m² 3,5 Zimmer Wohnung liegt zentral im Grazer Bezirk Lend, mit Lift - im 4. OG.

Die Wohnung ist bis 31.8.2028 befristet vermietet.

Die Nettomiete beträgt 719 € monatlich.

Die **Wohnung liegt sehr zentral und ruhig, da alle Schlafräume, Küche, Bad in den Hof gehen.**

Neben den 2 hofseitig gelegenen Zimmern, ist auch die Küche von der aus man auf den Balkon gelangt so ausgerichtet.

Alle Besorgungen und Wege sind fussläufig erreichbar. Auch das Zentrum und der Bahnhof sind nah gelegen.

Die Wohnung könnte auch als Studenten-WG (3 Studentinnen/ Studenten jederzeit möglich) gut genützt werden, da alle Zimmer getrennt begehbar sind.

Den Garten wird gemeinschaftlich verwendet, es gibt einen Tischtennistisch und ein Salettl.

Eckdaten

- Zimmer 9,40 m²

- Zimmer 22 m²

- Zimmer 26,40 m²

- Küche 8,70 m² mit Essplatz

- Flur 14,40 m² mit diversen Schränken

- Bad 5,80 m² mit Dusche, Waschmaschine und diversen Schränken

- WC 1,20 m²

- Speis 1,20 m²

- Balkon

Ausstattung

- in allen Zimmern schöner Fischgrät-Parkettboden

- Küche komplett ausgestattet inkl. Geschirrspüler

- Essplatz in der Küche mit Speis

- sehr gute Energiekennzahl von 36,9 kWh/m²a wegen neuer Wärmeschutzfassade und Fenstern

- Keller vorhanden

BK 164,66 € inkl. USt.

Rücklage 54,64 €

Fassadensanierungskredit 46,61 €

Infrastruktur

Hervorragende Infrastruktur in unmittelbarer Nähe!

- Geschäfte des täglichen Bedarfs (Billa, Spar, etc.)

- Drogeriemärkte (Bipa, dm, etc.)

- Apotheken, Ärzte, div. Krankenhäuser

- Banken

- Kindergärten, Volksschulen, NMS, Gymnasien und alle weiterführenden Schulen und div. Universitäten (Hauptuni, Technische Uni, Medizinische Uni, etc.)

- vielfältiges Angebot an zahlreichen Lokalen, Restaurants, Cafés, etc.

- beliebte Shoppingmeilen in der Innenstadt

- große Shopping-Center rund um Graz: Murpark, SC Nord, Center West, City Park, Seiersberg

- Kiesertraining in unmittelbarer Nähe

Verkehrsanbindung

- Straßenbahnlinien 1, 3, 5, 6, 7, 13 direkt vor der Tür

- Grazer Hauptbahnhof in 5 Gehminuten erreichbar

- in 10-14 Autominuten erreicht man die Autobahn A9, von hier aus geht es in alle Himmelsrichtungen

- Flughafen Graz: ca. 17 min mit dem Auto und 25 min mit der S-Bahn S5 ab Graz/Hauptbahnhof

Graz - als waldreichste Landeshauptstadt Österreichs - bietet unendlich viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in stadtnaher Natur. Mit dem Florianiberg, Buchkogel und Kehlberg haben Sie die Natur direkt vor der Haustür – der Wald liegt Ihnen regelrecht zu Füßen. Diese beliebten Naherholungsplätze bieten viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: kilometerlange Wander- und Radwege, Laufstrecken, Spielplätze, zahlreiche Sportanlagen mit Tennis, Fitness, Schwimmen, Fußball, Bowling, Reiten, uvm.

Auch Kunst und Kultur kommen hier keinesfalls zu kurz. Entdecken Sie die große Vielfalt an Sehenswürdigkeiten, Erkundungstouren durch Graz oder erleben Sie die Stadt bei einer ihrer zahlreichen Veranstaltungen wie Konzerten, Festivals oder Special Events.

Gerne stehe ich Ihnen jederzeit für Besichtigungen und Fragen zur Verfügung.

Sie erreichen mich unter +43 676 780 76 73.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap